

深\_龙\_产监协 ( ) 第\_\_号

# 《深圳市龙岗区产业发展监管协议》 (重点产业项目)

宗地编号: \_\_\_\_\_

项目名称: \_\_\_\_\_

土地出让合同编号: \_\_\_\_\_

深圳市龙岗区商务局制

甲方（区政府授权单位）：深圳市龙岗区商务局

法定负责人：

地 址：深圳市龙岗区清林中路海关大厦11楼

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

联系电话：

乙方（土地竞得者）：

统一社会信用代码：

负 责 人：

地 址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

联系电话：

丙 方（乙方控股股东或实际控制人）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

联系电话：

为保障深圳市工业项目发展用地，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告（2024） 号）要求，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2024〕1号，以下简称《管理办法》）的有关规定及已公示的《龙岗区智慧物流技术应用创新基地项目遴选方案》，经龙岗区人民政府授权同意，甲方与乙方签订本产业发展监管协议以履行监管职责。

### 一、地块基本情况（以《土地出让合同》为准）

宗地编号：[坂田北地区]法定图则 DY08 控制单元 05-01 地块  
（部分）

土地位置：坂田街道中部南临布龙路东临坂雪岗大道，距离  
5 号线坂田站约 350 米

土地用途：新型产业用地（M0）

总用地面积（平方米）：4649

总计容建筑面积（平方米）：29010

项目名称：龙岗区智慧物流技术应用创新基地项目

土地出让年期：30 年

产业准入行业类别：现代物流产业

其他产业准入条件（由各区参考《管理办法》第二十条规定设置）：竞买申请人应当符合《深圳市人民政府关于延长工业及其他产业用地供应管理办法有效期的通知》（深府规〔2025〕1号）中规定的遴选要求，并通过重点产业项目遴选。

项目总投资额（预计）：1.8 亿元（大写：人民币壹亿捌仟

万元整)以上。

## 二、甲方权利和义务

(一)甲方应在法律、法规允许范围内,根据深圳市产业发展战略和相关产业政策,为乙方的用地项目提供指导性服务。

(二)甲方有权对乙方实行全年期考核监管,在乙方于本协议约定项目建成投产1年内、投产后每隔5年、出让期届满前1年内或甲方认为必要时对本协议约定事项的履行情况进行核查,如乙方未达到本协议承诺和有关约定的,甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方、丙方的责任。甲方可依法委托相关专业机构代为主张权利或履行义务,因乙方违约,甲方为维护自身权利委托相关专业机构代为主张权利的,费用由乙方承担。

(三)乙方注册地址、税务登记地址及统计关系归属地不在龙岗区的,甲方为乙方将注册地址、税务登记地址及统计关系归属地依法变更到龙岗区范围内提供必要帮助。

## 三、乙方的权利和义务

(一)乙方应当遵循《管理办法》的规定,按期全面履行本协议承诺和有关约定,积极推进上述项目的投资建设。

(二)乙方竞买取得的上述地块只能用于龙岗区智慧物流技术应用创新基地项目建设。

(三)乙方在签订建设用地使用权出让合同后,应按季度向甲方书面报告项目建设进展情况,直至项目建成投产。

(四)乙方承诺:

1.投产时间：乙方上述项目用地需自竞得用地后1年内开工建设，4年内全部建成投产（如因不归属乙方的原因导致乙方无法在前述时限内开工或建成投产，则开工或建成投产的时间应根据该不利影响消除的时间进行顺延，具体以市规划和自然资源局意见为准）。

2.投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度（地块固定资产投资总投资/总建筑面积）不低于¥ 6205元/平方米（大写：人民币陆仟贰佰零伍元/平方米）。（地块固定资产投资为1.8亿元）

3.产值（营收）贡献：乙方上述项目竞得用地后每隔5年、出让期届满前1年，在龙岗统计核算的产值（营收）（项目年产值[营收]/项目建设用地面积）平均不低于¥ 200000.00元/平方米（大写：人民币贰拾万元/平方米）。（年产值[营收]不低于10亿元）

4.收入法增加值贡献：乙方上述项目竞得用地后每隔5年、出让期届满前1年纳入龙岗统计核算的地均收入法增加值（项目年收入法增加值/项目建设用地面积）平均不低于¥ 21500.00元/平方米（大写：人民币贰万元壹仟伍佰/平方米）。（年收入法增加值不低于1亿元）

5.税收贡献：乙方上述项目竞得用地后每隔5年、出让期届满前1年在龙岗区缴纳的地均纳税额（项目年纳税额/项目建设用地面积）平均不低于¥ 10000.00元/平方米（大写：人民币壹万元/平方米）。（年纳税不低于5000万元）

6.产值能耗：乙方上述项目投产后产值能耗（工业综合能源消费量/工业总产值）每年均不高于0.024标准煤/万元。

7.如乙方在竞得本宗地前，在龙岗区范围内已有产业用地的，需按照取得土地使用权时适用的工业项目建设用地控制标准扣除原用地应完成的经济贡献指标后，再核算其剩余的产值、收入法增加值及纳税额是否达到上述的指标要求。

8.若遇行业性衰退、经济系统性风险、国家税收政策重大调整及其他影响经济贡献指标的重大变化，相关年度的经济贡献指标经报区政府同意后可以进行调整。（注：本项目是否受行业性衰退、经济系统性风险、国家税收政策重大调整或其他影响经济贡献指标的重大变化，以国家出台的政策性文件或其他经双方认可的证明文件为准。）

9.本协议所称产值（营收）、纳税额和收入法增加值以下列第5种为统计核算口径。（注：所有纳入统计口径的企业均为注册地在龙岗区的企业。）

（1）乙方；

（2）乙方及其全资一级、二级子公司；

（3）乙方及其控股 50%（含）以上的一级、二级子公司。

（4）乙方和其全资一级、二级子公司以及乙方实际控制人的全资一级、二级子公司。

（5）乙方和其控股 50%（含）以上的一级、二级子公司以及乙方实际控制人控股 50%（含）以上的一级、二级子公司。

（五）转让或出租限制：

建设用地使用权及建筑物 100%的建筑面积在全年期内不得转让；允许一定比例用房租赁给产业链相关企业或甲方指定企业，出租比例不超过建筑面积的 20%，具体可出租面积为 5700 平方米，比例为 19.7 %，最高租金为出租时产业用房参考租金或市场评估价的 90%（若无参考租金时采用市场评估价）；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（六）抵押限制：乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全年期内不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施。（股权转让或变更是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让或变更）

（八）强制执行：人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

（九）乙方应按甲方要求如实提供相关材料，主动配合甲方按照本协议约定及《管理办法》规定核查乙方的投资强度、产值

（营收）贡献、收入法增加值贡献、纳税贡献、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制、注册地等情况。

（十）乙方注册地址、税务登记地及统计关系归属地不在龙岗区的，乙方原则上应在参与本宗地的土地竞买前完成注册地址、税务登记地及统计关系归属地变更到龙岗区的手续，如存在客观原因无法变更，应在签订本协议之日起6个月内完成注册地址、税务登记地及统计关系归属地变更到龙岗区的手续。在土地使用期内，未经区政府同意，不得将注册地址、税务登记地址及统计关系归属地迁出龙岗区。

#### **四、履约核查内容及违约责任**

##### **（一）履约核查内容及一般违约责任**

甲方应组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方实行全年期考核监督，进行履约情况核查。若经甲方核查，乙方未通过履约核查的，甲方可按照本协议约定及《管理办法》规定追究乙方的法律责任，并依法依规将乙方违约行为纳入信用体系监管。

##### **（二）违反建成投产时间的违约责任**

经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方未按照本协议第三条第（四）项第1点约定建成投产，甲方有权要求乙方加快建设进度，逾期1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

##### **（三）违反投资强度的违约责任**

1.项目建成投产后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第三条（四）项第2点要求的，除因不可归责于乙方的原因外，甲方有权要求乙方限期补足投资额，如未能在限期内补足投资额的，乙方应支付固定资产投资不足部分的5%作为违约金，即违约金=（乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度）×总用地面积×5%。

2.核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，除因不可归责于乙方的原因外，甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的10%作为违约金，直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3.乙方应自甲方出具违约金支付通知书之日起20个自然日内缴纳违约金。

#### （四）违反产值（营收）贡献承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方竞得用地后每5年及出让期届满前1年实际累计纳入龙岗区的统计核算的产值（营收）贡献未达到本协议第三条（四）项第3点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值（营收）不足部分的1%作为违约金，即违约金=（乙方承诺产值（营收）-实际产值（营收））×1%。

2.核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，除因不可归责于乙方的原因外，甲方有权要求乙方支付产值（营收）贡献不足部分的2%作为违约金，直至核查产值（营收）贡献达到约定要求为止。

3.乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金。

4.经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方连续三个考核期（考核期之间的间隔不少于一年）纳入龙岗区的统计核算的产值（营收）贡献未达到本协议第三条（四）项第 3 点承诺值要求，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （五）违反收入法增加值贡献承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方竞得用地后每 5 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入龙岗区的统计核算的收入法增加值未达到本协议第三条（四）项第 4 点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付收入法增加值不足部分的 5%作为违约金，即违约金=（乙方承诺地均收入法增加值-实际地均收入法增加值）×5%。

2.乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金。

3.经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方连续三个考核期纳入龙岗区的统计核算的收入法增加值未达到本协议第三条（四）项第 4 点承诺值要求且未支付违约金的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （六）违反税收贡献承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方竞得用地后每5年及出让期届满前1年实际累计在龙岗区缴纳的纳税额未达到本协议第三条（四）项第5点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付纳税额的差额作为违约金，即违约金=（乙方承诺地均纳税额-实际地均纳税额）×总用地面积。

2.乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金。

3.经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，乙方连续三个考核期（考核期之间的间隔不少于一年）在龙岗区缴纳的纳税额未达到本协议第三条（四）项第5点承诺值要求且未足额未支付违约金的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （七）违反产值能耗承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可归责于乙方的原因外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第6点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×电价×10%。

2.核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，除因不可归责于乙方的原因外，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗

费用的 20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

3.乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金。

#### （八）违反转让、出租约定的违约责任

1.在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条（五）项约定出租建设用地使用权及建筑物的，甲方有权要求乙方限期纠正，如乙方未按照期限纠正的，甲方可按照乙方违规出租建设用地使用权及建筑物市场租金水平的 2 倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租租金/月×违规出租时间月数×2。乙方违约出租情节严重或造成不良影响的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地（租赁）使用权出让合同，无偿收回土地，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

2.违反本协议第三条（五）项约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地（租赁）使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （九）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条（七）项约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要求乙方限期改正，以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方应按该地块出让价款的 20%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地（租赁）使用权出让合

同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

#### （十）违反注册地变更的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条(十)项约定，自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内，乙方应按该地块出让价款的5%向甲方缴纳违约金。同时，甲方有权要求乙方限期改正，乙方限期内拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

（十一）针对乙方的不同违约行为，甲方有权责令其限期改正；对未按要求改正的，甲方有权建议有关部门依照有关规定予以处置，直至解除土地出让合同，收回土地使用权。如乙方为上市企业或未来成为上市企业，甲方还将根据《证券期货市场诚信监督管理办法》有权将乙方的违约失信情况向中国证券监督管理委员会申报。

### **五、退出机制**

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地出让合同并请求退还土地的，报经龙岗区政府批准后，分别按以下约定，退还部分或全部建设用地使用权出让价款（不计利息），由土地主管部门收回建设用地使用权，地上建（构）筑物的补偿方式在土地出让合同中予以明确：

1.超过土地出让合同约定的开工建设日期但未满1年向土地主管部门提出终止履行土地出让合同申请的，土地主管部门将已

缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人。

2.超过土地出让合同约定的开工建设日期1年但未满2年向土地主管部门提出终止履行土地出让合同申请的，土地主管部门按照规定征收土地闲置费后，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人。

3.前列1-2款乙方申请未获龙岗区政府书面批准的，乙方应继续履行土地出让合同。如拒不履行，建设用地和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定由土地主管部门无偿收回。涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

（二）强制退出。符合法律法规规定、土地出让合同和本协议规定应当解除土地出让合同情形的，乙方的建设用地使用权由土地主管部门无偿收回，但因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予乙方合理的补偿。地上建（构）筑物补偿方式在土地出让合同中明确。

## **六、其他事项**

（一）本协议履行过程中,对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的，以甲方的解释为准。

（二）本协议所称投资强度、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）本协议中涉及的因乙方违约导致的收地行为，如属于产业发展原因导致收地的,由区产业主管部门先进行出具意见并报区政府同意后,再移交土地管理部门开展收地工作。

## 七、争议解决方式

因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该重点产业项目用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 八、协议效力

（一）本协议书一式八份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份，丙方执三份（分送土地主管部门一份）。

（二）本协议书自甲乙双方负责人（法定代表人）或授权代表签字并且加盖公章之日起正式生效。

（三）本协议书未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定负责人（或授权代表）

签字：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

丙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 年 月 日

签订地点：